Wohnen im Grünen in einer intakten Umwelt!

Hausansicht/Garten

Objektnummer: 1117

Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2485 Wampersdorf
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,60 m²
Nutzfläche:	182,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	427,00 m²
Keller:	79,40 m²
Heizwärmebedarf:	435,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	294.000,00 €
Betriebskosten:	35,11 €
USt.:	4,26 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

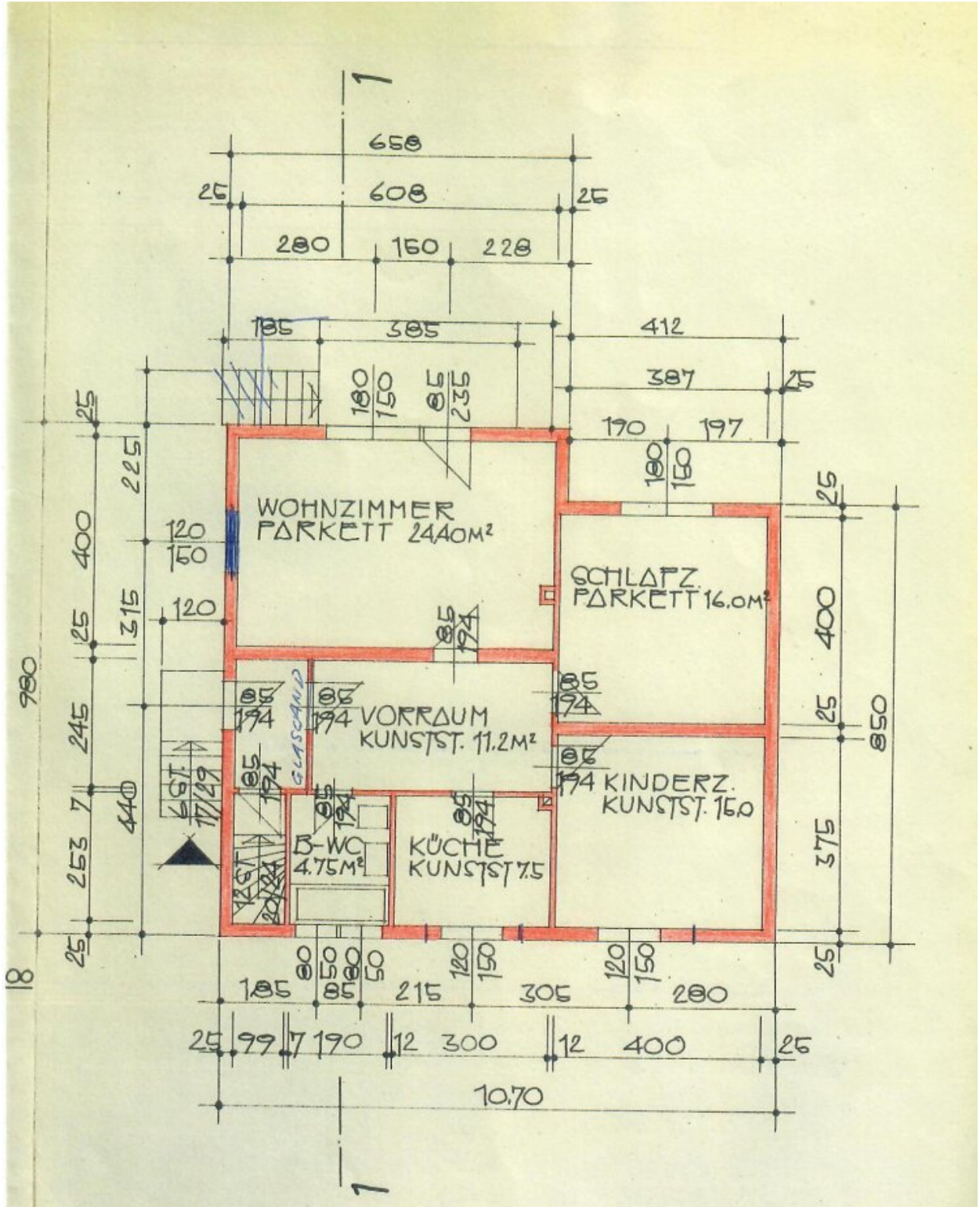
Ihr Ansprechpartner

Mag. Andrea Jäger

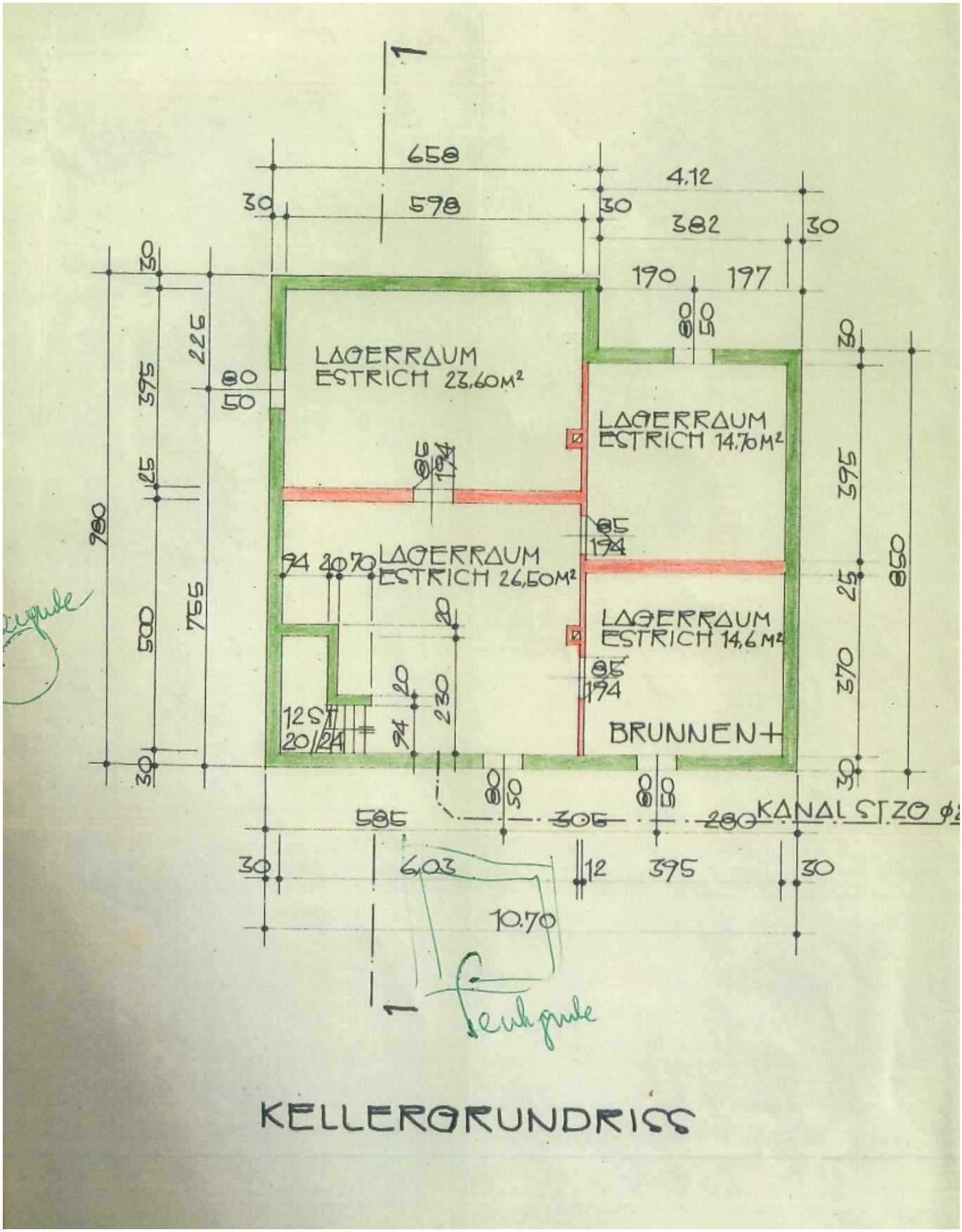
IMMOBILIENJÄGER

AUFEN!
022 35
IMMOBILIENJÄGER
www.immobilienjaeger.at

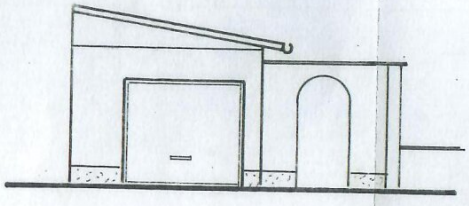
ERKAUFEN!
0 11 022 35



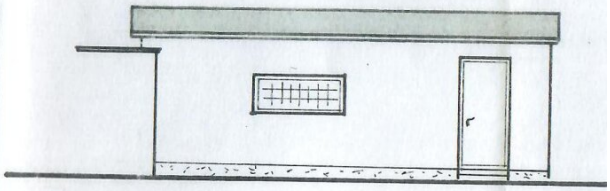
ERDGESCHOSSGRUNDRISS



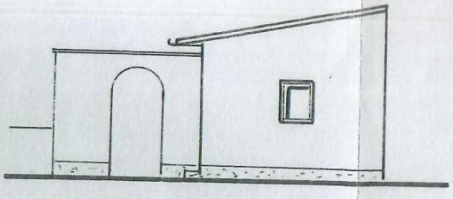
KELLERGRUNDRISS



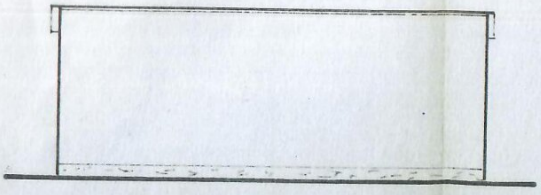
ANSICHT : SÜD



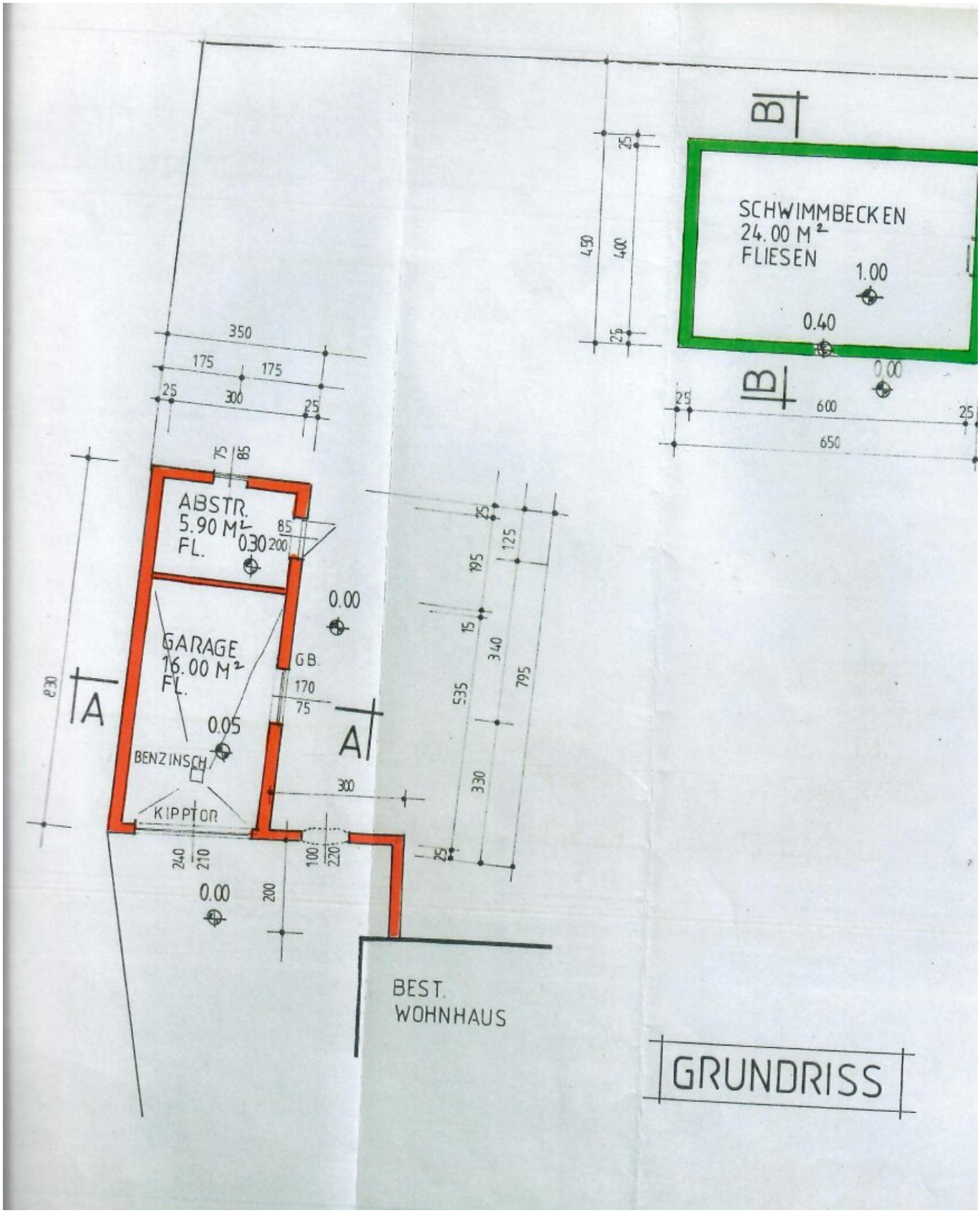
ANSICHT : OST

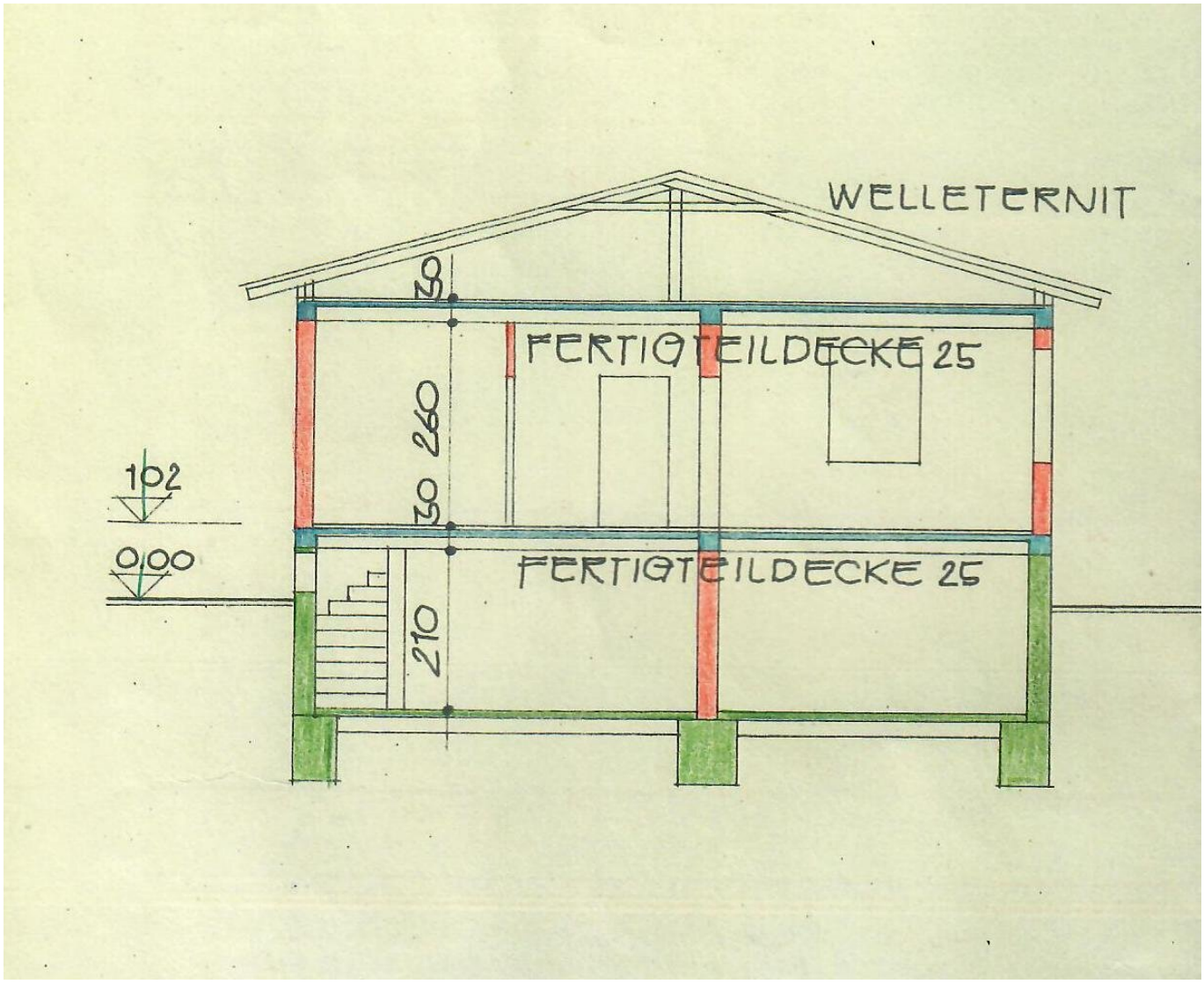


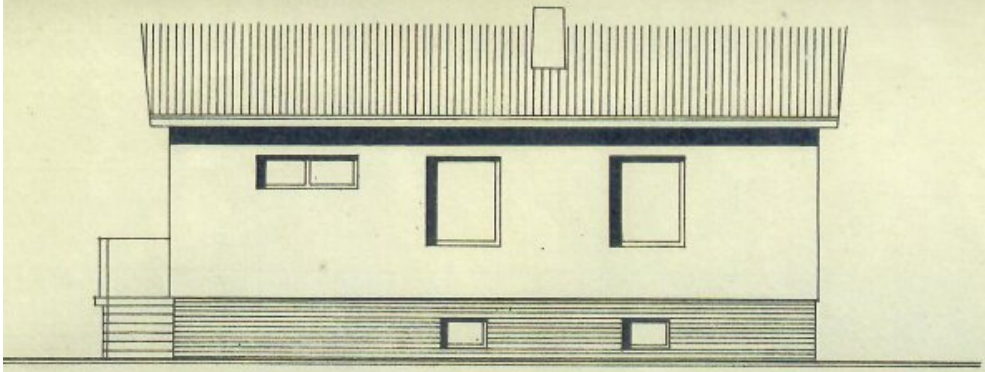
ANSICHT : NORD



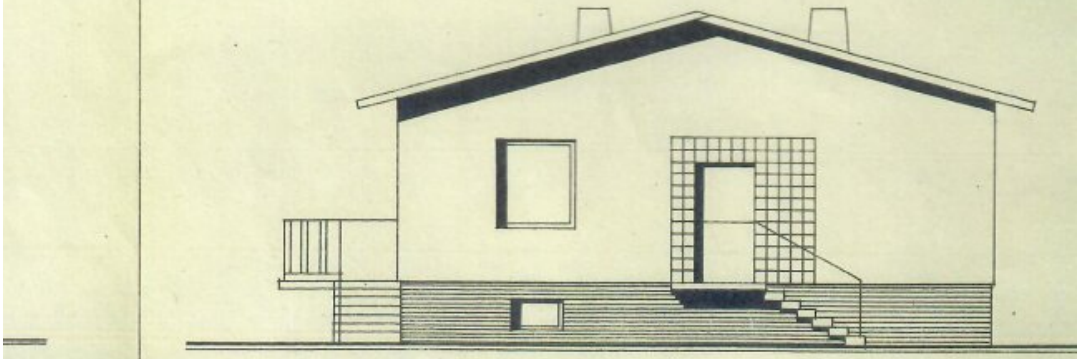
ANSICHT : WEST


B
SCHWIMMBECKEN
24.00 M²
FLIESEN
1.00
0.40
0.00
B
25
490
400
25
25
600
25
650
350
175
175
25
300
25
75
85
ABSTR.
5.90 M²
FL.
85
0.30
200
0.00
GARAGE
16.00 M²
FL.
GB.
170
75
0.05
BENZINSCH.
KIPPTOR
A
A
830
300
240
210
100
220
0.00
200
25
195
125
15
340
795
535
330
25
BEST.
WOHNHAUS
GRUNDRISS

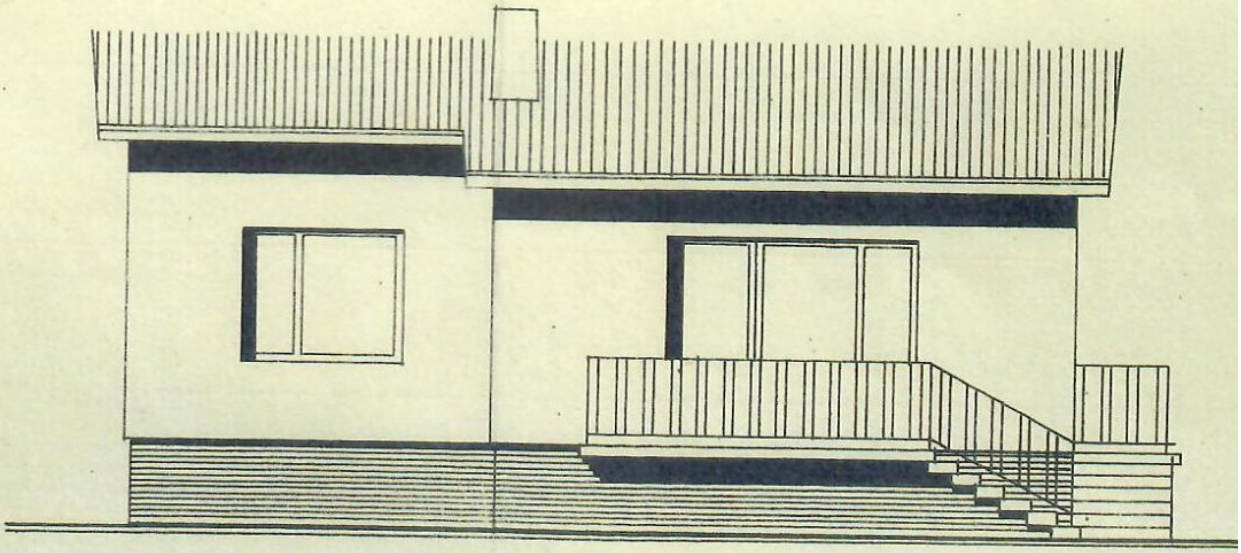

WELLETERNIT
30
FERTIGTEILDECKE 25
260
30
1.02
0.00
FERTIGTEILDECKE 25
210



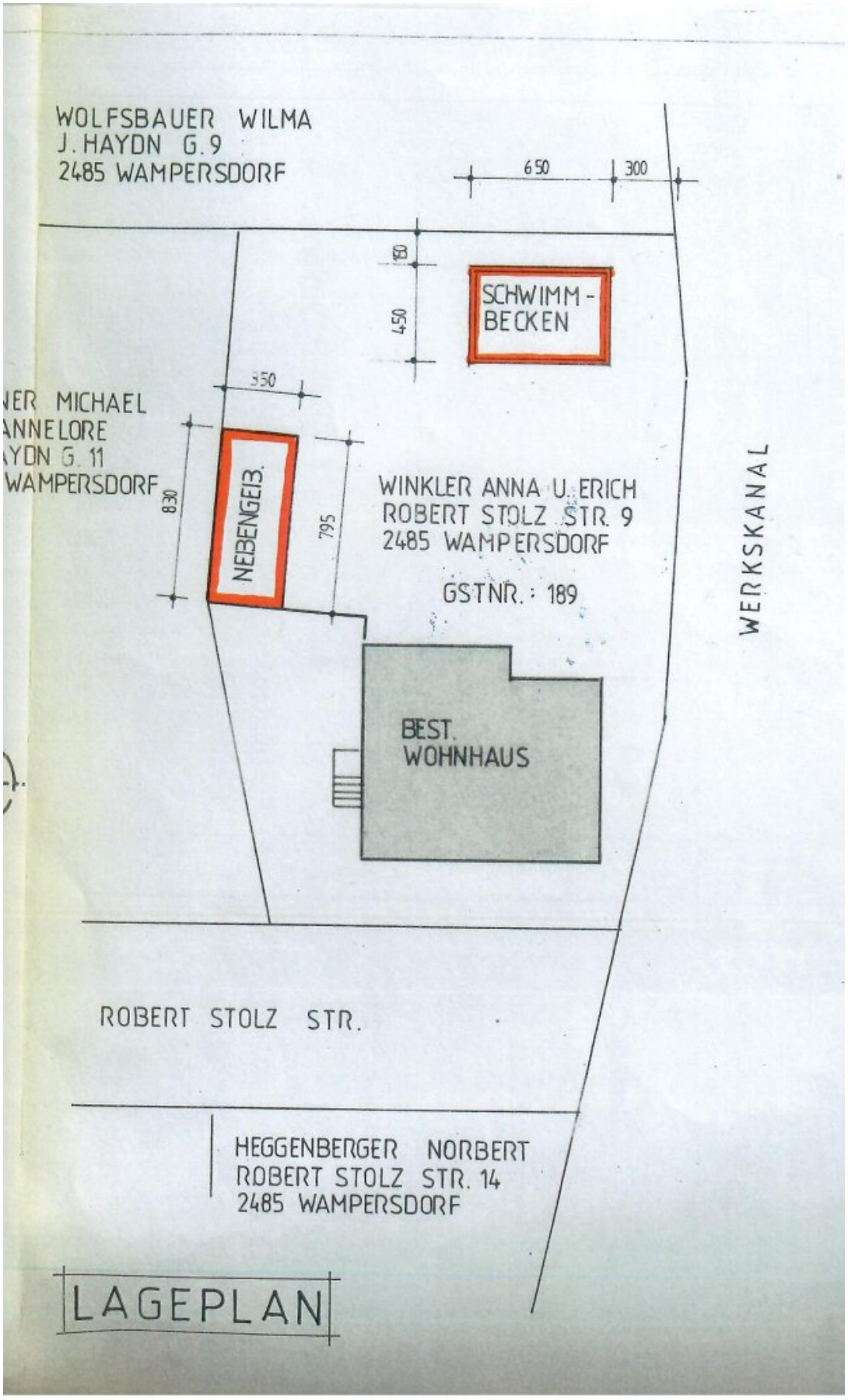
STRASSENANSICHT



EINGANGSANSICHT



GARTENANSICHT


WOLFSBAUER WILMA
J. HAYDN G. 9
2485 WAMPERSDORF
650
300
180
450
SCHWIMM-
BECKEN
350
NER MICHAEL
ANNELORE
YDN G. 11
WAMPERSDORF
830
NEBENGEB.
795
WINKLER ANNA U. ERICH
ROBERT STOLZ STR. 9
2485 WAMPERSDORF
GSTNR.: 189
WERKSKANAL
BEST.
WOHNHAUS
ROBERT STOLZ STR.
HEGGENBERGER NORBERT
ROBERT STOLZ STR. 14
2485 WAMPERSDORF
LAGEPLAN

Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen in einer intakten Umwelt!

Zum Verkauf gelangt dieses Einfamilienhaus gelegen an einem Nebenarm der Leitha am Ende einer Sackgasse mit einem schönen Garten.

Genau handelt es sich hier um einen Werkskanal der Seibersdorfer Bettfedern- und Daunenfabrik, der heute noch der Stromproduktion dient.

Das Haus wurde 1965 errichtet und 1995 um eine Garage und einem anschließenden Abstellraum erweitert.

Die Liegenschaft verfügt über einen exzellenten Grundriss, alle Zimmer sind auch einzeln begehbar.

Das Haus liegt in einer ruhigen Siedlung mit Einfamilienhäusern.

Weiters steht auch eine Garage und ein in die Jahre gekommener Swimminpool zur Verfügung.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum: ca. 11,20 m²

- Wohnzimmer: ca. 24,40 m² mit dem Ausgang auf eine Terrasse.

- Küche: ca. 7,50 m²

- 2 Schlafzimmer: ca. 16 m² + 15 m²

- Bad: Wanne + WC: ca. 7,50 m²

Keller:

- ein zentraler Raum: ca. 26,50 m²

- 3 weitere Räume: ca. 23,60 m², ca. 14,70 m², ca. 14,60 m²

und Dachboden

Ausstattung:

- die Heizung erfolgt durch Gas.

Infrastruktur:

- Im Ort Wampersdorf selbst wird man durch einen Greißler basismäßig sehr gut versorgt.

- Die Nachbargemeinde Pottendorf in einer Entfernung von 3 km bietet eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Kindergärten, einer Volksschule und einer Neuen Mittelschule.

- Das Haus befindet sich in einer lebendigen Dorfgemeinschaft mit netten Nachbarn.

Verkehrslage:

- Wien ist in ca. 30 km mit dem Auto erreichbar.

- In einer Entfernung von 3 km ist Wampersdorf über die

- Ausfahrt „km 13: Pottendorf“ an die Südost Autobahn A3 angeschlossen und

- liegt an B60 Leitha Straße.

- Die Haltestelle Pottendorf-Landegg bedient Züge entlang der Pottendorfer Linie.
- Die Pottendrfer Linie fährt zwischen Wien und Wiener Neustadt.
- Im Banhof Pottendorf-Landegg halten die Linien REX6.
- Die Park & Ride Anlage direkt am Bahnhofsgelände bietet knapp 130 Abstellplätze für Autos und Mopeds, sowie mehr als 200 Fahrradstellplätze.
- Ebenso verkehren Züge der Schnellbahnlinie S60 zum Hauptbahnhof nach Wien und Wiener Neustadt.

Laut Energieausweis vom 31.3.2025

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 435,30 kWh/m² pro Jahr auf.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Der Ordnung halber halten wir fest, dass alle Angaben auf Grund der Informationen und Unterlagen, die uns von dem Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden basieren und ohne Gewähr sind.

Der Verkäufer erklärt, dass eine etwaige Abweichung des Flächenausmaßes keinen Anspruch auf Kaufpreisminderung begründet.

Aufgrund der bereits seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor wir Ihnen die Unterlagen zuschicken, erhalten Sie eine Mail in der Sie dies bestätigen müssen. Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.